

85591 Vaterstetten

Sonniges 2-3 Parteienhaus in Vaterstetten für Familien oder als Renditeobjekt



Kaufpreis
999.000 €

Wohnfläche
235 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler
08974983015
c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	235 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	3
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	505 m²
Balkon / Terrassenfläche	30 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	999.000 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl. MwSt.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Marmor Fliesen Laminat Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Wintergarten	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Carport Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2016

Objekt-Titel

Sonniges 2-3 Parteienhaus in Vaterstetten für Familien oder als Renditeobjekt

.....
Online-ID:
QKHUARPR
.....
Objekt-Nr.:
16615
.....



Lage-Beschreibung

Vaterstetten ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Osten Münchens und überzeugt durch die ideale Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnkomfort. Die Gemeinde liegt nur wenige Kilometer von der Münchner Stadtgrenze entfernt und gehört zu den größten sowie attraktivsten Orten im Landkreis Ebersberg.

Die hervorragende Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz macht Vaterstetten besonders attraktiv. Über die S-Bahn-Linien S4 und S6 erreichen Bewohner die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit. Zusätzlich sorgen Buslinien sowie die Nähe zur A94, A99 und zur B304 für eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in alle Richtungen. Der Münchner Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und vielfältige Dienstleistungsangebote befinden sich direkt im Ort. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindertagesstätten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu vielfältigen Sport- und Freizeitvereinen.

Vaterstetten ist bekannt für seine hohe Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, Felder, Wälder und Naherholungsgebiete wie das Ebersberger Forstgebiet oder zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sorgt ein aktives Gemeindeleben mit Kulturveranstaltungen, Märkten und Festen für eine lebendige und freundliche Atmosphäre.

Ausstattungs-Beschreibung

Sowohl die Dachgeschosswohnung, als auch die Wohnung im Obergeschoss sind sehr hochwertig ausgestattet, die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet (gekündigt) und ist normal ausgestattet (Laminat).

Modernisierungen:

2016 wurde das gesamte Dach erneuert und gedämmt.

2013 die Brennwert-Gasheizung eingebaut.

2018 wurde der Kanal erneuert und die Terrasse angebaut, sowie die Fenster erneuert.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 3-Parteienhaus überzeugt durch seine klare Struktur, helle Wohnbereiche und eine attraktive Aufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist. Jede der drei Wohneinheiten verfügt über einen eigenen, in sich abgeschlossenen Wohnbereich und bietet damit viel Privatsphäre. Als praktische Ergänzung kann man vom DG über eine separate Stiege in das Arbeitszimmer im 1. OG gelangen. Diese lässt sich bei Bedarf wieder entfernen.

Die großzügige, sehr gut ausgestattete Wohnung im Obergeschoss umfasst ca. 116 m² Wohnfläche und besticht durch ein harmonisches, offenes Raumkonzept. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre, während die gut geschnittenen Räume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der Wohn- und Essbereich wirkt besonders einladend und schafft ein komfortables Wohngefühl.

Im Erdgeschoss befindet sich eine kompakte, gut nutzbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche. Diese Einheit eignet sich ideal als Einliegerwohnung, für Singles, Paare oder zur Vermietung. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet ca. 74 m² Wohnfläche und beeindruckt durch seinen besonderen Charme unter dem Dach. Sichtbare Dachschrägen, helle Fenster und eine gemütliche Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Rückzugsort. Sie eignet sich hervorragend als ruhiges, gemütliches Zuhause für Singles oder Paare.

Das gesamte Haus vermittelt einen gepflegten Eindruck und wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Durch die Mischung aus großzügigen und kompakteren Wohneinheiten bietet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen bis hin zu einer renditestarken Vermietungskonstellation. Sie können mit einem Quadratmeterpreis von 16 Euro kalkulieren.

sonstige Angaben

- Es gibt noch eine weitere Garage, diese ist mit einem Benützungsrecht belegt. Ferner ist der komplette Keller mit einem Benützungsrecht belegt. Ergo ist mit einer Nutzung dieser Räumlichkeiten aktuell nicht möglich aber auch nicht nötig.

Impressionen



